



Regionale Projektbedingungen

124/05-C

Aktualisierung Oktober 2021

Kapitel 2.4, Seite 18, Ergänzung zur Tabelle mit Bezug zu S. 69, Steuerliche Sonderabschreibungen neuer Mietwohnungen

Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 4. August 2019 (Bundesgesetzblatt I S. 1122)

Der neu geschaffene § 7b des Einkommensteuergesetzes (EStG) enthält eine Regelung zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung im Falle der Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen zu fremden Wohnzwecken

Eine Sonderabschreibung in Höhe von jährlich 5% kann über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren zusätzlich zur linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a EStG von 2% jährlich in Anspruch genommen werden.

Begünstigte Investitionen sind Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in neuen wie auch in bestehenden Gebäuden.

Voraussetzung ist die Vermietung zu fremden Wohnzwecken im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren.

Sonderabschreibungen sind nur möglich, wenn die Baumaßnahme nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 begonnen wird (Datum der Beantragung der Baugenehmigung oder Bauanzeige).

Die letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist im Jahr 2026 möglich.

Von der Förderung ausgeschlossen sind Baukosten über 3.000€ je m² Wohnfläche.

Die förderfähige Bemessungsgrundlage ist auf maximal 2.000€ je m² Wohnfläche begrenzt.

Die Sonderabschreibung kann auch für Wohnungen in anderen Staaten der Europäischen Union (EU) sowie in Staaten außerhalb der EU – mit denen entsprechende Amtshilfebkommen bestehen – in Anspruch genommen werden (keine Beschränkung auf Inlandswohnungen).

Von der Sonderabschreibung können alle nach dem Einkommen- oder Körperschaftsteuergesetz Steuerpflichtigen Gebrauch machen, die eine Wohnung entgeltlich zu fremden Wohnzwecken vermieten (d.h. daraus steuerpflichtige Einkünfte erzielen), wenn diese Wohnung die v.g. Voraussetzungen erfüllt.



Stadt- und Raumplanungskonzepte

Kapitel 3.2, Seite 22 ff., Ergänzung

Baulandmobilisierungsgesetz

Mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 22.06.2021 ist das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 in Kraft getreten. Die Veröffentlichung ist aufrufbar unter:

<https://www.bgbl.de>

(Bundesgesetzblatt Nr. 33 vom 22.06.2021)

Die Bundesregierung will mit dem Baulandmobilisierungsgesetz Kommunen durch gesetzliche Erleichterungen dabei unterstützen

- mehr und schneller Bauland zu aktivieren
- bezahlbaren Wohnraum sicher zu stellen
- Verwaltungsverfahren zu erleichtern und zu beschleunigen

Wesentliche Neuregelungen:

- Um die Mobilfunkversorgung und Mobilität zu verbessern, sind die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) ergänzt um Mobilfunkausbau und Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität – Textband Seite 22/Textband Seite 27
- Als neuer § 9 Abs. 2 d wurden als mögliche Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) aufgenommen: Flächen zur Errichtung von Wohngebäuden, Flächen mit der Verpflichtung zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum, Flächen zur Einhaltung von Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung. Ergänzend können Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise etc. getroffen werden.
Eine Abweichung vom Erfordernis des „Sich-Einfügens“ (§ 34) gilt nicht mehr nur im Einzelfall, sondern allgemein – Textband Seite 27, 28
- Einbezug von Außenbereichsflächen in beschleunigtes Verfahren (§ 13 b BauGB) – Textband Seite 41:
Der Einleitungsbeschluss ist verlängert worden bis 31.12.2022/Satzungsbeschluss bis 31.12.2024.
- Ausweitung der Befreiungstatbestände (§ 31) – Textband Seite 41:

Nach dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB kann für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaues befreit werden, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ob Grundzüge der Planung berührt werden, ist nicht maßgeblich.

- Eine Landesverordnung ist hierfür erforderlich, die angespannten Wohnungsmarkt in Kommunen bzw. Teilgebiet feststellt
- Befreiung muss vor 31.12.2026 erteilt sein
- In die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde als neue Art der baulichen Nutzung als § 5a aufgenommen der Gebietstyp „Dörfliche Wohngebiete“ – Textband Seite 24
- Flexiblere Verdichtung (§ 17 BauNVO) – Textband Seite 24:
Gab es bisher für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17) Obergrenzen, gibt es jetzt Orientierungswerte für die Obergrenzen. Damit ist eine Überschreitung einfacher möglich.
- Vorkaufsrecht, §§ 24, 25 BauGB – Textband Seite 34:
Neu aufgenommen wurde als § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34: Beseitigung städtebaulicher und baulicher Missstände.
Neu aufgenommen wurde für das besondere Vorkaufsrecht in § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Ausweitung auf unbebaute oder brachliegende Grundstücke, soweit diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt (Landesverordnung erforderlich).
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB) > Betonung Klimaschutz und Klimaanpassung – Textband Seite 38:
Der Begriff „Grünflächen“ wurde durch „die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Grünflächen“ ersetzt.
- Baugebot, § 176 BauGB – Textband Seite 40:
Ergänzung auf Bau von Wohnungen (Landesverordnung erforderlich)



Stadt- und Raumplanungskonzepte

- Neu: Möglichkeit für städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 176a BauGB) – Textband Seite 40
 - Ziel: Stärkung der Innenentwicklung durch bauliche Nutzbarmachung auch von nicht zusammenhängenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken
 - Inhalt: Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Stärkungsmaßnahmen
- Umwandlungsbremse, § 250 BauGB – im Textband bisher nicht enthalten
 - Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (Festsetzung durch LandesVO)
 - Genehmigungspflicht für Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung/gilt ab 5 Wohnungen je Gebäude (Zweck: Schutz vor Verdrängung)
 - Befreiungsregelungen
 - Gilt bis 31.12.2025



Kapitel 6, Seite 76, Ergänzung

Neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2021

Mit Urteil vom 04.07.2019 hatte der Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) entschieden, dass die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) europarechtswidrig sind, da sie gegen die Dienstleistungsrichtlinie verstoßen. Daraufhin wurde die HOAI angepasst, die neue Fassung der HOAI ist am 1.1.2021 in Kraft getreten. Für Verträge, die vor dem 01.01.2021 geschlossen worden sind, bleibt es bei der vorhergehenden HOAI.

Folgende wesentliche Änderungen ergeben sich für alle ab dem Jahr 2021 abgeschlossenen Verträge:

Als Anwendungsbereich gilt die Verordnung HOAI 2021 gemäß § 1 S. 1 für alle von ihr erfassten Ingenieur- und Architektenleistungen. Die bisherige Beschränkung auf Anwender mit Sitz im Inland und die Erbringung der Leistung im Inland ist entfallen.

Die erforderliche Anpassung an die Vorgaben des Urteils des EuGH erfolgte in der HOAI 2021 in der Form, dass ab 2021 das Honorar für Architekten- und Ingenieurleistungen für alle von der HOAI erfassten Leistungen frei vereinbart werden kann. Die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze sind entfallen.

Gemäß § 1 S. 2 HOAI können die Regelungen der Verordnung 2021 zum Zweck der Honorarberechnung einer Honorarvereinbarung zugrunde gelegt werden. Es werden zwar keine verbindlichen preisrechtlichen Vorgaben mehr gemacht, dennoch gibt die neue HOAI weiterhin Grundlagen für die Berechnung von Honoraren für die erfassten Leistungen. Die Parteien können sich demnach der Berechnungsmaßstäbe der HOAI bedienen, um eine Honorarvereinbarung zu treffen. Sie sind jedoch daran nicht gebunden, sondern können hiervon abweichen,

Die HOAI 2021 bietet den Parteien eine Hilfestellung bei der Ermittlung und Vereinbarung des angemessenen Ho-

norars. Nach § 2a HOAI 2021 stellen die Honorartafeln mit den darin aufgeführten Honorarspannen nunmehr Orientierungswerte dar, die sich an Art und Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung ausrichten. Die Werte der Honorartafeln unterscheiden sich nicht von den Festlegungen der vorherigen HOAI. Aufbau und Inhalt der Honorartafeln bleiben im Wesentlichen gleich.

Gemäß § 2a, Satz 2 HOAI 2021 enthalten die Honorartafeln für jeden Leistungsbereich Honorarspannen vom unteren bis zum oberen Honorarsatz, gegliedert nach den einzelnen Honorarzonen und den zugrundeliegenden Ansätzen für Flächen, anrechenbare Kosten oder Verrechnungseinheiten. Der jeweils untere in den Tafeln enthaltene Honorarsatz wird als Basishonorarsatz bezeichnet (§ 2a Abs. 2).

§ 3 Abs. 1 HOAI definiert Grundleistungen als Leistungen, die regelmäßig im Rahmen von Flächen-, Objekt- oder Fachplanungen zu erbringen sind. Damit werden die Grundleistungen von den besonderen Leistungen abgegrenzt. Die Grundleistungen beschreiben weiterhin das Aufgabenspektrum, das als Standard zu erbringen ist. Im Einzelfall ist festzulegen, welche Grundleistungen konkret erbracht werden sollen. Die Honorare für alle in der HOAI und der Anlage 1 genannten Leistungsbilder sind frei vereinbar oder können an den Berechnungsparametern der HOAI orientiert vereinbart werden.

Eine weitere wichtige Änderung ist die Neufassung von § 7 HOAI. Nach der HOAI 2021 gilt der Grundsatz, dass die Honorarvereinbarung in Textform getroffen wird (§ 7 Abs. 1 S. 1 HOAI 2021). Das Schriftformerfordernis nach der vorhergehenden HOAI ist entfallen. Textform bedeutet die Abgabe einer lesbaren Erklärung auf einem Datenträger, z. B. per E-Mail, Computerfax oder SMS. Eine eigenhändige Unterschrift ist nicht mehr erforderlich.

Eine Honorarvereinbarung ist jederzeit in Textform möglich; sie muss nicht mehr bei der Auftragserteilung getroffen werden. Eine wirksame Honorarvereinbarung



Ausschreibung, Submissionen, Vertragsbedingungen und Vertragsstörungen ...

kann schon vor oder bei oder erst nach der Auftragserteilung getroffen werden. Ist eine Honorarvereinbarung in Textform zunächst nicht getroffen worden, gilt gemäß § 7 Abs. 1 S. 2 HOAI 2021 für Grundleistungen der jeweilige Basishonorarsatz als vereinbart. Die Parteien sind aber nicht gehindert, später noch abweichende Honorarvereinbarungen einvernehmlich und in Textform zu treffen.

Eine besondere Regelung gilt für Verbraucher: Nach § 13 BGB ist Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Auftraggeber, die Verbraucher sind, müssen vom Architekten vor der Abgabe ihrer verbindlichen Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform darauf hingewiesen werden, dass ein höheres oder ein niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln enthaltenen Werte vereinbart werden kann (§ 7 Abs. 2, Satz 1 HOAI 2021). Damit wird auf die HOAI und deren Anwendbarkeit sowie auf den Charakter der Honorartafeln als Orientierungswerte hingewiesen. Erfolgt dieser Hinweis nicht oder nicht rechtzeitig, gilt für Grundleistungen der Basishonorarsatz, sofern das vereinbarte Honorar diesen übersteigt (§ 7 Abs. 2, Satz 2 HOAI 2021).

Die Bonusregelung der vorhergehenden HOAI, wonach für Planungsleistungen, die zu einer wesentlichen Kostensenkung ohne Verminderung des vertraglich vereinbarten Standards führen, ein Erfolgshonorar schriftlich vereinbart werden konnte, ist genauso wie das Malus-Honorar bei Überschreiten der schriftlich festgelegten anrechenbaren Kosten in der HOAI 2021 entfallen.

Gemäß § 15 Satz 1 HOAI 2021 gilt für die Fälligkeit des Honorars § 650g Abs. 4 BGB. Voraussetzung ist danach die Abnahme und die Erteilung einer prüfbaren Schlussrechnung.

Gemäß § 15 Satz 2 HOAI 2021 gilt für das Recht, Abschlagszahlungen zu verlangen, § 632a BGB entsprechend. Abschläge können in Höhe des Wertes der erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangt werden.



Kapitel 6, Seite 81, Ergänzung

Die „Kompass“-Unternehmen: Honorarberechnung



[...]

Herr Müller hat in Textform einem Architekturbüro den Auftrag für Grundleistungen zur Planung und Überwachung eines seiner geplanten Mehrfamilienhäuser für alle Leistungsphasen der HOAI übertragen. Der Architekt hat unter Nutzung regionaler Daten vergleichbarer

Objekte anrechenbare Kosten in Höhe von 1.500.000,00 € ermittelt. Für die Honorarberechnung wurde bei der Auftragserteilung vereinbart, dass das Objekt mit dem Mittelsatz der Honorarspanne der Honorarzone III einzustufen ist.

[...]



Objektfinanzierung und Förderprogramme, Objektsrentabilitäts- und ...

Jede Aktualisierung wird in den folgenden Abschnitten dokumentiert, indem die neuen, überarbeiteten Textstellen den alten gegenübergestellt werden. Die neuen Texte werden farblich grün markiert, die veränderten oder gestrichenen Textstellen rot.

124/05-C

Aktualisierung November 2019

Kapitel 5.3, Seite 71

Alte Fassung

Beispiel: Wirtschaftlichkeitsberechnung 1	
[...]	
Finanzierungskosten	
Grundstück: Finanzierung über 26 Monate (12 Monate vor Baubeginn + 14 Monate Bauzeit) bei 6,5% Zinsen von 600.000,00 € (Grundstückskosten) Berechnung im Einzelnen: $600.000,00\text{ €} \cdot 6,5\% = 39.000,00\text{ €/Jahr}$ $39.000,00\text{ €} : 12\text{ Monate} = 3.250,00\text{ €/Monat}$ $2.166,67\text{ €} \cdot 26\text{ Monate} = 84.500,00\text{ €}$	84.500,00 €
Baukosten: Finanzierung über 14 Monate bei 6,5% Zinsen von 1.855.200,00 € und kontinuierlichem Mittelabfluss, ausgedrückt durch den Faktor 0,5 Berechnung im Einzelnen: $2.155.200,00\text{ €} \cdot 6,5\% = 140.088,00\text{ €/Jahr}$ $14.008,00\text{ €} : 12\text{ Monate} = 11.674,00\text{ €/Monat}$ $11.674,00\text{ €/Monat} \cdot 14\text{ Monate} = 163.436,00\text{ €}$ $163.436,00\text{ €} \cdot 0,5\text{ (Faktor)} = 81.718,00\text{ €}$	81.718,00 €
Summe der Finanzierungskosten	166.218,00 €
Gesamtkosten	
Grundstückskosten	600.000,00 €
Baukosten	2.155.200,00 €
Finanzierungskosten	166.218,00 €
Gesamtkosten	2.921.418,00 €
Ermittlung der Einnahmen	
$1.500\text{ m}^2 \cdot 2.350,00\text{ €/m}^2$	3.525.000,00 €
Ermittlung des Bauträgergewinns	
Einnahmen – Kosten (3.525.000,00 € – 2.921.418,00 €)	603.582,00 €
eigene Leistungen und Wagnis 12,5% von 2.155.200,00 € (Baukosten)	-258.624,00 €
Bauträgergewinn	344.958,00 €



Objektfinanzierung und Förderprogramme, Objektsrentabilitäts- und ...

Neue Fassung

Beispiel: Wirtschaftlichkeitsberechnung 1



[...]

Finanzierungskosten	
Grundstück: Finanzierung über 26 Monate (12 Monate vor Baubeginn + 14 Monate Bauzeit) bei 6,5% Zinsen von 600.000,00 € (Grundstückskosten) Berechnung im Einzelnen: $600.000,00\text{ €} \cdot 6,5\% = 39.000,00\text{ €/Jahr}$ $39.000,00\text{ €} : 12\text{ Monate} = 3.250,00\text{ €/Monat}$ $3.250,00\text{ €/Monat} \cdot 26\text{ Monate} = 84.500,00\text{ €}$	84.500,00 €
Baukosten: Finanzierung über 14 Monate bei 6,5% Zinsen von 2.155.200,00 € und kontinuierlichem Mittelabfluss, ausgedrückt durch den Faktor 0,5 Berechnung im Einzelnen: $2.155.200,00\text{ €} \cdot 6,5\% = 140.088,00\text{ €/Jahr}$ $140.088\text{ €/Jahr} : 12\text{ Monate} = 11.674,00\text{ €/Monat}$ $11.674,00\text{ €/Monat} \cdot 14\text{ Monate} = 163.436,00\text{ €}$ $163.436,00\text{ €} \cdot 0,5\text{ (Faktor)} = 81.718,00\text{ €}$	81.718,00 €
Summe der Finanzierungskosten	166.218,00 €
Gesamtkosten	
Grundstückskosten	600.000,00 €
Baukosten	2.155.200,00 €
Finanzierungskosten	166.218,00 €
Gesamtkosten	2.921.418,00 €
Ermittlung der Einnahmen	
$1.500\text{ m}^2 \cdot 2.350,00\text{ €/m}^2$	3.525.000,00 €
Ermittlung des Bauträgergewinns	
Einnahmen – Kosten (3.525.000,00 € – 2.921.418,00 €)	603.582,00 €
eigene Leistungen und Wagnis 12,5% von 2.155.200,00 € (Baukosten)	-269.400,00 €
Bauträgergewinn	334.182,00 €



Abnahme und Abrechnung von Bauleistungen

Aktualisierung November 2019
Kapitel 7.3, Seite 96

Alte Fassung

[...]

- **Minderung** nach § 13 Nr. 6 VOB/B und § 638 BGB: Wenn es für den Auftragnehmer oder Auftraggeber unzumutbar oder unmöglich ist, den Mangel zu beseitigen, kann eine Minderung der Vergütung auch nach der Abnahme erfolgen. Bei technischen Mängeln, z. B. in Sachen Schallschutz oder Wärmedämmung, kann der **Auftragnehmer** eine Nachbesserung verlangen, auch wenn das für den Auftragnehmer mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist.

[...]

Neue Fassung

[...]

- **Minderung** nach § 13 Nr. 6 VOB/B und § 638 BGB: Wenn es für den Auftragnehmer oder Auftraggeber unzumutbar oder unmöglich ist, den Mangel zu beseitigen, kann eine Minderung der Vergütung auch nach der Abnahme erfolgen. Bei technischen Mängeln, z. B. in Sachen Schallschutz oder Wärmedämmung, kann der **Auftraggeber** eine Nachbesserung verlangen, auch wenn das für den Auftragnehmer mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist.

[...]